

**MESTNA OBČINA KOPER**  
**Občinski svet**

Na podlagi drugega odstavka 39. člena in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 72/93; 6/94 - odločba US, RS št. U-I-13/94-95, 45/94 - odločba US, RS št. U-I-144/94-18 in Uradni list RS, št. 57/94 in 14/95) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 19.12.1996 sprejel

**ODLOK****O ZAZIDALNEM NAČRTU "OB ŠMARSKI"****I. SPLOŠNE DOLOČBE****1. člen**

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt "Ob Šmarski" za območje ob Šmarski cesti, ki ga je izdelala Urbanistika d.o.o. Koper pod številko projekta 96-3.

**2. člen**

Zazidalni načrt opredeljuje namembnost obravnavanega območja in določa pogoje za urbanistično oblikovanje objektov, naprav in odprtega prostora, pogoje za urejanje komunalnega omrežja ter za druge posege v prostor.

**3. člen**

Dokumentacija zazidalnega načrta "Ob Šmarski" obsega tekstualni in grafični del, ki sta izdelana tudi v digitalni obliki tako, da je možen vnos v geografski informacijski sistem Mestne občine Koper.

Tekstualni del:

- odlok
- soglasja pristojnih soglasodajalcev
- obrazložitev zazidalnega načrta

Grafični del:

• pregledna situacija	1:5000
• izris iz sprememb in dopolnitev planskih aktov občine Koper	1:5000
• katastrski načrt	1:2000
• geodetski načrt	1:500

• prostorska zasnova	1:1000
• arhitektonska zazidalna situacija	1:500
• geodetska zazidalna situacija	1:500
• zbirna karta komunalnih naprav	1:1000
• zasnova ureditve zelenih površin	1:1000
• parcelacija in tehnični elementi za zakoličbo	1:500

## II. MEJA OBMOČJA

### 4. člen

Meja območja zazidalnega načrta poteka od najzahodnejše točke pri novem vhodu v tovarno Tomos s ceste Istrskega odreda proti vzhodu ter v smeri proti vratarnici seka parc.št. 457/6, 4631/10 in 1842; od vratarnice poteka v ravni liniji v odmiku 2 m južno od dostopne ceste in 6 m severno od proizvodne hale, seka parcele 1842 in 1856/1; v oddaljenosti 20 m vzhodno od vogala hale se potek meje obrne proti jugu in poteka vzporedno s potjo ob hali v oddaljenosti 2 m proti vzhodu; na tem delu seka parceli št. 1856/1 in 1857/1. Od tod meja območja ZN sledi tovarniški poti v oddaljenosti 2 m proti zahodu in seka parcelo št. 1856. V smeri proti jugu poteka meja v oddaljenosti 2 m od objekta skladišča do roba Dolinske ceste. Na tem delu seka parcele 1856, 1980, 1981/2 in 1981/3. Od tu poteka meja po zunanjem robu Dolinske ceste proti križišču s Šmarsko po robovih parcel 1981/3 in 1976/2: tu seče Šmarsko cesto in poteka po parceli št. 1945/5.

Potek meje se od tu usmeri proti severu ob robu parcele št. 1946/1 do Obrtniške ulice (parcela št. 6508). Na tem mestu zavije za 30 m vzhodno in poteka proti severu ob zunanjem robu ulice s parcelo 6508 do njenega zaključka. Od tod teče po robu parcele št. 6509/2, seka parcelo št. 1862/5 in ob robu parcele št. 1862/2 zavije proti zahodu in poteka po severnem robu te parcele proti zahodu do Šmarske ceste. Tu se meja obrne severno in poteka ob robu parcele št. 4602/27 v dolžini 55 m, prečka Šmarsko cesto (parc. št. 4602/26, 4602/2, 4602/10) in ponovno zavije proti severu ob robu parcele št. 4602/10.

Vse navedene parcele ležijo v k.o. Semedela. Potek meje v k.o. Koper sledi robu Ceste na Markovec ob parcelah 1564/7 in 1537/1 k.o. Koper. Pri prečkanju kanala Badaševice (parc.št. 1564/7) se potek meje ponovno usmeri na območje k.o. Semedela.

V smeri proti zahodu teče meja ob robu parcele št. 4602/33 ponovno do ceste Istrskega odreda. Pri tem prečka še parceli 4631/10 in 457/6. Tu se potek meje ob robu parcele 457/6 usmeri proti jugu do začetne točke ob novem vhodu v tovarno Tomos.

## III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

### 5. člen

Območje, ki se ureja z zazidalnim načrtom "Ob Šmarski", obsega površino 13,8 ha in je prostorsko in funkcionalno razdeljeno na naslednja območja:

- območje med Šmarsko cesto in Dolinsko cesto ter tovarno Tomos, ki je namenjeno za prodajni center in bencinski servis;
- območje med tovarno Tomos in Šmarsko cesto, ki je namenjeno za šolski center kovinarske stroke;
- območje poligona, ki je namenjeno za preizkusno stezo tomosovih vozil, učenje za šolo voznikov, parkiranje in rekreacijo;
- območje med Šmarsko cesto in Obrtniško ulico, ki je namenjeno za poslovne funkcije, prodajne salone in servise.

## 6. člen

### *Urbanistični profil ob Šmarski cesti*

Pri izvajanju zazidalnega načrta je treba upoštevati predviden urbanistični profil ob Šmarski cesti. Za Šmarsko cesto je predvidena širitev cestišča na zahodni strani.

Na zahodni strani poteka regulacijska linija 6,5 m od predvidenega roba cestišča. V obcestnem pasu je predviden 2 m pas zelenice, 2 m široka kolesarska steza in 2,5 m širok pločnik.

Na vzhodni strani Šmarske ceste (do križišča s Cesto marežganskega upora) poteka regulacijska linija 7 m od roba cestišča. Obcestni pas sestavljajo pločnik širine 2 m, kolesarska steza širine 2 m in zelenica širine 3 m, v srednjem delu je na cestni strani predviden pas parkiranja.

Gradbeno linijo objektov pogojuje predviden sistem vzdolžne obcestne zazidave ter obstoječi sestoji kvalitetne ozelenitve z zimzelenimi drevesi na območju med Šmarsko cesto in tovarno Tomos. Potek gradbene linije je razviden iz grafičnih prilog (list št. 7) in je določen po posameznih ureditvenih območjih.

Pas med regulacijsko in gradbeno linijo je namenjen za parterne ureditve, zelenico, nadstreške, pergole ipd.

Na vzhodni strani Šmarske ceste je vzdolž gradbene linije zazidave predvidena peš promenada s tlakovanimi površinami in gosto drevesno ozelenitvijo.

## 7. člen

### *Območje prodajnega centra in bencinskega servisa*

Na območju med Šmarsko, Dolinsko cesto in tovarno Tomos so predvideni naslednji posegi:

- izgradnja bencinskega servisa v vogalnem delu med obema cestama,
- izgradnja prodajnega centra,
- ureditev parkiranja in internih prometnih poti,
- ureditev prostih površin odprtega prostora.

Predvidena etažnost je P do P+2, P+1+streha (nivojsko parkiranje). Gradbeno linijo zazidave objektov je ob Šmarski cesti oddaljena 15,5 m (11,5 proti križišču z Dolinsko) od roba ceste,

ob Dolinski cesti 10 - 14 m od roba ceste, na severnem robu 9 m od parcelne meje oz. 15 m od sosednjega objekta.

Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnih prilog .

Za peš prehod preko Šmarske ceste je na tem območju predviden nadhod.

### 8. člen

#### *Območje šolskega centra*

Na območju med tovarno Tomos in Šmarsko cesto so predvideni naslednji posegi:

- adaptacija in nadzidava za eno etažo obstoječega upravnega poslopja za potrebe šole s končno etažnostjo P+2,
- adaptacija in dozidava obstoječega objekta menze za potrebe učnih delavnic z etažnostjo P, P+1,
- izgradnja telovadnice z etažnostjo P in P+1,
- ureditev zunanjega športnega igrišča,
- ureditev parkiranja in internih dostopnih in interventnih poti,
- ureditev prostih površin odprtega prostora.

Gradbena linija objektov je določena z odmikom 18,5 m od roba cestišča.

### 9. člen

#### *Območje poligona*

Na območju sedanje preizkusne steze so predvideni naslednji posegi:

- ureditev poligona za šolo voznikov znotraj preizkusne steze,
- ureditev obstoječe steze za nadaljno uporabo tovarniškega preizkusa vozil ter za rekreativno rabo,
- ureditev parkirišč s kapaciteto cca 300 PM,
- ureditev rekreativnih površin,
- ureditev ob strugi Badaševice za sprehode in rekreacijo,
- izgradnja restavracije za potrebe industrijskega kompleksa in zunanjih gostov na mestu sedanjega skladišča,
- na kontaktnem območju z industrijskimi površinami je predvidena ozelenitev in postavitve mejne ograje.

### 10. člen

#### *Območje prodajnih salonov in servisov*

Območje med Šmarsko cesto in Obrtniško ulico je namenjeno poslovnim funkcijam, prodajnim salonom in servisom. Za potrebe lokalnih prebivalcev in zaposlenih na tem območju so predvidene dejavnosti oskrbe, ki so deficitarne in sicer: pošta, banka in zdravstvena ambulanta z lekarno.

Gradbena linija objektov poteka 12 m od roba cestišča Šmarske ceste, ostali odmiki so razvidni iz grafičnih prilog in so določeni z oddaljenostjo od uličnih robov in predvidenih parcelnih mej.

Znotraj območja zazidave je dopustna maksimalna pozidanost 40% razpoložljive parcele. V osrednjem delu območja pozidave je predviden peš nadhod.

V prvi fazi izvajanja se ohranjajo poslovni objekt Gradis ter objekti PTT. Predvidena je poenotena ureditev uličnega roba.

Predvidena etažnost bo (K)+P, P+1, P+2. Objekte je možno podkletiti za ureditev pomožnih prostorov in parkiranja. Potrebno parkiranje mora biti zagotovljeno znotraj posamezne parcele.

#### **IV. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO UREJANJE**

##### **11. člen**

###### *Lega in namembnost*

Lega objektov je opredeljena z zunanjim robom zazidave, ki ga določa gradbena linija. V notranjost je obseg pozidave določen z maksimalnimi gabariti pri znanih programih oziroma z maksimalno dopustno pozidanostjo razpoložljive parcele pri programih, ki so okvirno opredeljeni in se bodo prilagajali konkretnemu uporabniku v okviru predvidenih dejavnosti na posameznem ureditvenem območju.

V okviru posameznih funkcionalnih celot je možna drugačna dispozicija programov ob upoštevanju robnih pogojev: gradbena linija, odmik od parcelne meje, etažnost.

##### **12. člen**

###### *Gradbene parcele in funkcionalna zemljišča*

Pri določanju gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je treba upoštevati:

- namembnost in velikost objekta,
- minimalni odmik objekta od parcelne meje, ki znaša načeloma 4 m,
- lego komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- urbanistične zahteve (razmerje pozidan - odprti prostor, funkcionalni dostopi, pešpoti, urejene površine ob objektih, parkiranje),
- sanitarno tehnične zahteve.

##### **13. člen**

###### *Tolerance*

Pri izvajanju zazidalnega načrta se morajo upoštevati splošni pogoji urejanja, gradbene in regulacijske linije. Znotraj območja zazidave je treba upoštevati odstotek maksimalne pozidanosti, ki je določen za posamezna območja. Upoštevati je treba tudi predvidene dostope, ki so razvidni iz grafičnih prilog, ki se lahko spremenijo le, če to zahtevajo spremenjene funkcionalne in tehnološke zahteve objektov.

Dopustne so tolerance do 10% zaradi ustrežnejših funkcionalnih rešitev, če se s tem ne poslabšuje stanje okolja. Odstopanja ne smejo spreminjati uličnega in cestnega urbanističnega profila.

Pri dispoziciji programov so dopustna odstopanja iz 11.člena.

#### **14. člen**

Izvedbeni posegi na območju obravnavanega zazidalnega načrta so možni na osnovi lokacijskega dovoljenja, ki se izda na podlagi določb tega odloka.

### **V. MERILA IN POGOJI ZA ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV**

#### **15. člen**

Pri arhitekturnem oblikovanju objektov in odprtega prostora je potrebno upoštevati tradicionalne oblikovne značilnosti. Posegi v prostor morajo doseči oblikovno poenotenje v posameznem ureditvenem sklopu ter se vključevati v okoliške grajene in naravne strukture ter širši prostor.

Arhitektonske značilnosti objektov so pogojevane z oblikovanjem kvalitetnega mestnega prostora, ki je cilj snovanja zazidave na območju južnega vstopa v mesto.

Fasade objektov se členijo po horizontali in vertikali. Za obdelavo fasad se uporabi le naravne materiale. Fasade objektov, za katere je zahtevana protihrupna zaščita, morajo ustrezati tudi zvočni izolaciji.

Strehe objektov so lahko dvokapne ali ravne, krite s korci, mediteran, z bakreno pločevino, zelena streha, oziroma oblikovane na način, ki zagotavlja optimalno vklapljanje v mestno okolje.

Pri oblikovanju arhitektonskih elementov (vhodi, izložbe, senčila, ograje, venci, stopnice itd) je treba upoštevati avtohtono tipologijo in karakteristike mestnega okolja.

### **VI. ZUNANJA UREDITEV**

#### **16. člen**

Pri urejanju odprtega prostora je treba ohranjati najkvalitetnejše sestoje obstoječega zelenila. Zasnova ureditve zelenih površin vključuje osnovne tipe odprtega zelenega prostora urbanih območij:

- ozelenjen ulični koridor,
- drevoredi ob peš poteh,
- zeleni kareji, ki se oblikujejo med posameznimi gradbenimi masami obstoječe in predvidene zazidave,
- ureditev zelenega prostora ob kanalu Badaševica za sprehode in rekreacijo,
- ozelenitev vseh parkirišč.

Za ozelenitev obravnavanega območja ne ne predvidijo topoli.

Naravne ureditve odprtega prostora dopolnjujejo elementi urbane opreme, ki morajo upoštevati značilnosti tradicionalnega oblikovanja.

### **VII. PROMETNA UREDITEV**

### 17. člen

Obravnavano območje je zasnovano ob glavni prometni osi - Šmarski cesti, ki ima značaj mestne zbirne ceste. Šmarska cesta je štiripasovna cesta s kolesarsko ter peš stezami izven vozišča ter stranskimi ločilnimi pasovi.

Ostali dostopi so s prometnic Dolinske in Obrtniške ulice ter Ceste Istrskega odreda. Znotraj posameznih ureditvenih območij je razvita interna mreža dostopnih poti. Predvidena je diagonalna prometna povezava med Šmarsko in Dolinsko cesto.

Križišče Šmarska cesta - Dolinska cesta - Cesta marežganskega upora se prometno varno uredi in semaforizira.

Mestni javni promet poteka po Šmarski, Dolinski in Cesti marežganskega upora ter Istrskega odreda. Avtobusna postajališča so ob Šmarski in Dolinski cesti.

Preko Šmarske ceste je v območju prodajnega centra predviden nadhod za pešce.

Posamezni programi bodo zagotavljali potrebno parkiranje znotraj lastne gradbene parcele.

Za posamezne funkcionalne celote so predvidena naslednja števila parkirnih mest:

- območje prodajnega centra in bencinskega servisa 735-840 PM cca (nivojsko parkiranje),
- območje šolskega centra 57 PM ter parkirišča za kolesa in mopede,
- območje poligona 300 PM (tovarniško in javno parkirišče),
- območje prodajnih salonov in servisov 120 - 150 PM,

## **VIII. KOMUNALNO UREJANJE**

### 18. člen

Komunalno urejanje obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno in požarno vodo, električno energijo in javno razsvetljavo, cestno omrežje, telekomunikacijsko omrežje in naprave za zbiranje, kondicioniranje in odvodnjo odplak. Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe oz. novo zgrajeno komunalno omrežje.

Pri izvajanju zazidalnega načrta je treba upoštevati zasnovo komunalne infrastrukture po rešitvah, ki so razvidne iz grafičnih prilog.

### 19. člen

*Odvoz odpadkov*

Odpadki se zbirajo v prostorih, posebej določenih za odpadke in v kontejnerjih. Prostor za kontejnerje so ozelenjeni zaradi vizualne zaščite, locirani ob gospodarskih dostopnih poteh in ob parkiriščih.

Odpadki se odvažajo na deponijo komunalnih odpadkov skladno z veljavnim odlokom o obveznem odlaganju in odvažanju smeti in odpadkov.

## **IX. MERILA IN POGOJI ZA VARSTVO OKOLJA**

### 20. člen

Realizacija zazidalnega načrta mora varovati in ohranjati elemente okolja kot so zrak, voda, tla in kvalitetne vedute.

Pri vseh posegih je treba upoštevati določila Zakona o varstvu okolja (Ur.l.Rs št. 32/93).

*Varstvo pred požarom*

Pri projektiranju, gradnji in rekonstrukciji objektov se morajo upoštevati določila Zakona o varstvu pred požarom ( Ur.l. RS št. 71/ 93 ).

Zagotovljena je zadostna količina vode za gašenje. Protipožarni hidranti so locirani v predpisani medsebojni razdalji. Interventne poti so speljane do vseh objektov.

**X. FAZNOST IZVEDBE****21. člen**

Faznost izvajanja je dopustna po smiselnem zaporedju in tako, da je omogočeno neovirano funkcioniranje obstoječih dejavnosti.

**XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI ZAZIDALNEGA NAČRTA****22. člen**

Investitor in izvajalec morata poleg urbanistično - arhitektonskih pogojev upoštevati navodila in pogoje posameznih soglasodajalcev, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

Vsak investitor mora pred gradbenim posegom pridobiti lokacijsko in gradbeno dovoljenje.

Za vzdrževalna dela je potrebno pridobiti potrdilo o priglasitvi del s predhodnim urbanističnim mnenjem Urada za okolje in prostor Mestne občine Koper.

Investitor in izvajalec sta dolžna sočasno s posegom v prostor urediti okolico v skladu z usmeritvami zazidalnega načrta.

**XII. KONČNE DOLOČBE****23. člen**

Zazidalni načrt je stalno na vpogled občanom, podjetjem in skupnostim pri Uradu za okolje in prostor Mestne občine Koper.

**24. člen**

Nadzor med izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Enota Koper - Urbanistična inšpekcija.

**25. člen**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: 352/S - 11/95  
Koper, 19.12.1996

PREDSEDNIK  
Lojze Peric